

Formandens beretning for 2023 ved den ordinære Generalforsamling i Grundejerforeningen "Fredens Bo" tirsdag den 19 marts 2024

Bestyrelsen har på første møde efter afholdt generalforsamling i 2023, konstitueret sig således: Aage Thorhauge som formand, Hans Jørgen Ohlsen som næstformand, Mette Poulsen Jensen som kasserer, Torben Sloth som sekretær, Denis Vincent som bestyrelsesmedlem, 1. suppleant Jørgen Grum og 2. suppleant Anders Jensen.

Endnu engang afholder vi generalforsamlingen i Amager Seniorklubs lokaler. Vi takker naturligvis for at kunne benytte disse lokaler, som vi finder meget velegnede til foreningens generalforsamling.

Tidligere beretninger har i stor udstrækning haft fokus på det store vejprojekt som blev gennemført over en håndfuld år og nu er afsluttet.

Foreningens Veje

Under generalforsamling sidste år omtalte min forgænger forholdsvis detaljeret om vejprojektets gennemførelse. Han afsluttede sin gennemgang om vejprojektet, jeg citerer "Bestyrelsen er dog helt bevidst om, at foreningens veje samlet skulle fremstå mere "ensartede og lækre", hvis vi ikke havde valgt at minimere vores udgifter til renoveringen. Vores udgifter ville i så fald have været mangedoblet, og foreningens opsparing i vejfonden ville ikke have været tilstrækkelig til at dække udgiften".

Jeg har en oplevelse af, at der fortsat er lidt utilfredshed med kantstenenes højder og skævheder. Jeg hører også om at stadig er vandpytter efter større regnvejr. Et par forhold er påklaget og der er på stedet tegnet med "gule maling". Men der er ikke fulgt op med grave eller fræsearbejde. Det følge vi op på.

I den sammenhænge kan jeg oplyse, at det direkte er økonomisk livsfarligt for en grundejerforening at indgå en økonomisk aftale med et forsyningselskab i en situation hvor de gennemfører gravearbejde med elkabler, fiberkabler eller vandrør, og hvor vi samtidig ønsker opretning eller nye kantsten. Det var vi også i forbindelse med vejprojektet, fra forskellig side, vejledt om at afholde os fra.

I tilknytning til udfordringer med økonomien i vejprojektet fik vi for nogle år siden en lidt ubehagelig henvendelse. Men ikke i en situation hvor vi har indgået en aftale om at dele udgifter. Som vel alle bekendt har bestyrelsen ved indgåelse af aftale med HOFOR om klimavej, aftalt, at projektet skulle gennemføres uden omkostninger for foreningen.

Imidlertid konstaterede entreprenøren, at projektets var fejlbehæftet vedrørende Stratfordvej, Etonvej og Belfastvej. Vejbanens hældning afspejlede ikke de udarbejdede ingeniørtegninger.

Løsningen for, at vandet løb den rigtige vej, var opretning af kantsten og ny asfalt. Foreningen modtog tilbud for dette arbejde på 1,4 mio. kr. Det var langt ud over hvad der i forvejen var budgetteret.

Ingen tvivl om, at asfalten på de omtalte tre veje nærmede sig en udløbsdato, men en aftale er vel en aftale. Min forgænger Jørgen tog kontakt til forsyningsselskabet om det modtagne tilbud og henviste til vores aftale om, at projektet var indgået som omkostningsfrit for foreningen.

De tre korte vejstrækninger blev reetableret uden omkostninger til foreningen. Igen en tak til Jørgen.

Ændring af udkørsel fra grundstykke til vej

Bestyrelsen har registreret, at der er sket ændrede udkørselsforhold fra grundstykke ved nybygning. Kantsten mv, er ikke i alle tilfælde velegnede til overkørsel med bil. Ændring af udkørselsforhold skal i øvrigt anmeldes til kommunen før man går i gang. Det er gratis at ansøge om ændring eller nedlæggelse. Men udgifter til etableringen afholdes af grundejeren.

Tilstoppede riste og regnbede

Vi har behandlet en henvendelse om en tilstoppet rist på Oxford Alle. HOFOR tog action og målte højderne på risterne i forhold til regnbedet. Alt var OK. Der var imidlertid mange blade på selve risten som medførte at vandet ikke løb gennem risten.

HOFOR anbefalede, at grundejerne efter større regnskyl tilså riste, da nedfaldne blade i sådanne tilfælde ofte ville tilflyde risten og medføre stop eller ringe nedsivning til regnbed. Så I anbefales i sådanne tilfælde lige at tage kost og skovl i brug.

I tilknytning hertil vil jeg præcisere, at risterne alene skal modtage vand fra regnvej. Jeg har registreret, at der er rensede spande med betonrester som er forsøgt hældt i risten. Min tilfældige tilstedeværelse og opfølgning med venlig forklaring, indebar, at betonresterne ikke blev tilført vores riste og i sidste ende give stop i nedsivningssystemet. Vi skal værne om vore regnbede.

Jeg har tilfældigvis talt med en gartner der kultiverede et regnbed. Vi talte om den meget store forskellighed der i vores regnbede, lige fra stor flora til nærmest ukrudtsbed. Man fandt, at tiden måtte indgå i den vurdering, idet planterne havde forskellig vækst og lys.

Fællesarealet

Som bekendt besluttede vi i 2020 at hækken omkring fællesarealet skulle fjernes. Med henblik på et ordentligt gennemført projekt, budgetterede vi ved sidste generalforsamling 10.000 kr. til havearkitekt mv.

Mette blev tovholder på projektet og adskillige foreningsmedlemmer gav tilsagn om deltagelse,

Mette rettede henvendelse til en havearkitekt om projektet. I foråret mødte en del foreningsmedlemmer op på pladsen sammen med arkitekten. Der blev redegjort for gode beddesign og passende planter.

I sensommer/tidlige efterår blev hækken fjernet og alle rødder fræset op. Umiddelbart herefter fulgte Mette og arbejdsgruppen op med et weekendarbejde med gravearbejde, beplantning og pålægning af barksmuld.

Særligt for projektet skal nævnes, at Torben og Mette fra bestyrelsen har været i dialog med Københavns Kommune om at få penge fra biodiversitetspuljen.

Den 29. september 2023 fik vi tilsagn om støtte for op til 19.249 kr. Efter en lidt tung og besværlig proces med dokumentation om projektets faktiske gennemførelse og egenbetaling, fik foreningen beløbet udbetalt.

Vi har stadig lidt opfølgingsarbejde på pladsen og Mette vil senere redegøre om arbejdet.

Det er vores opfattelse, at pladsen nu fremtræder pæn og vi kan kun vente til forår og sommer og se, hvordan de mange nye planter vil være en fryd for øjet. Så må vi jo håbe at brugen af pladsen, ikke på nogen måde vil være ødelæggende for vore nye planter mv.

Ejendomsskat

Som alle bekendt har vi sidste år fået de foreløbige ejendomsvurderinger for 2022. Jeg kan se, at foreningens ejendomsvurderinger er sat til mellem 4 og 15 mio. kr. Særligt de nye huse har høje vurderinger. Det er normalt et forhold, der ikke berører grundejerforeninger.

Men – Som medlem af Parcelhusejernes Landsforening er vi gjort opmærksom på, at vi fra 2025 skal betale er grundskat af fællesarealer. Reglerne er sådan set ikke ændret, men det bliver grundens vurdering, som tidligere er fastsat til 0 kr.

De rekreative arealer vil blive omfattet af en grundværdi pr. kvadratmeter svarende til et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed som for det konkrete areal.

Ejendomsskatten vil blive beregnet på basis af 1/10 del af grundværdien.

Jeg kan umiddelbart beregne, at foreningens ca. 1500 m² fællesareal vil få en grundvurdering på ca. 11 mio. kr. 1/10 heraf er 1,1 mio. kr. Med en skattesats på 5,1 promille, vil ejendomsskatten efter overgangsordningen udgøre ca. 5.600 kr. Beløbet er til at overskue, men igen en post, som i årene fremover vil indgå som en måske stigende udgift.

Kontingentet

Som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen forudsætter bestyrelsen uændret kontingent til G/F Fredensbo. Kontingentet udgør 1.000 kr. til vejfonden og 1.250 kr. til

medlemskontingent.